



**ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La garantía del disfrute de una vivienda digna y adecuada que nuestra Constitución concibe en su artículo 47 como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, cuenta en la actualidad con una consolidada regulación en Castilla y León. En ejercicio de la competencia exclusiva que el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda en su artículo 70.1. 6º, se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda que, sobre todo, ha dado cumplimiento a aquel mandato constitucional. Dicha Ley establece así las bases necesarias para hacer efectivo el derecho de los castellanos y leoneses al acceso a una vivienda digna y adecuada y las garantías para que dicho acceso no signifique el deterioro de su calidad de vida como ciudadanos, para que el esfuerzo económico que hagan en la compra o el alquiler de una vivienda protegida no impida su desarrollo social, económico o familiar y para lograr que las familias castellanas y leonesas no dediquen más de una tercera parte de sus ingresos en el acceso a una vivienda protegida. Además, regula diversas técnicas para el ejercicio de políticas activas en materia de vivienda en coordinación con todas las Administraciones Públicas y de acuerdo con los necesarios criterios de planificación que se deriven de un conocimiento exhaustivo de la demanda real de vivienda.

En el año 2013 fue necesaria la adopción de un conjunto de medidas de carácter urgente a fin de atender la situación de especial dificultad sobrevenida que atravesaban muchos ciudadanos para ejercer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se dictó la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda que, no solo regula medidas coyunturales de apoyo a las personas y familias más necesitadas, sino que también sienta las bases para que la recuperación social y económica se sustente sobre fundamentos sólidos que garanticen su éxito en el largo plazo.

En la década transcurrida desde la promulgación de la Ley 9/2010 ha aumentado extraordinariamente la sensibilidad social en torno a la efectividad del derecho a la vivienda, resultando cada vez menos tolerable la existencia de personas, especialmente las pertenecientes a los colectivos más vulnerables, que, pese a las iniciativas realizadas, mantengan dificultades en el acceso a este bien fundamental para disfrutar de una calidad de vida digna que la Constitución se propone garantizar a todos.

La mayor sensibilidad social que se detecta en España es reflejo de la preocupación existente en el ámbito internacional. Así, la Asamblea General de Naciones Unidas adoptó, el 25 de septiembre de 2015, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que se concreta en 17 objetivos y 169 metas, que suponen una declaración de política general a escala mundial. La primera de las metas vinculadas al objetivo 11 (*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*) consiste, precisamente, en asegurar hasta el año 2030 *“el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”*.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

El mismo año 2015, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas declaró que: *“El derecho humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales y está vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y los Estados parte deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles”*. Esta rotunda declaración reconoce el derecho a la vivienda en beneficio de todas las personas físicas, pero también que su efectividad está limitada por los recursos disponibles, lo que impide su generalización sin más requisitos. Por esta razón hay que proceder de modo gradual, pero constante, empezando por quienes más lo necesitan.

En esta línea la Agenda Urbana Española establece como uno de sus objetivos estratégicos el de garantizar el acceso a la vivienda. Los retos que España tiene en esta materia son, en síntesis: 1) Diversificar los programas de vivienda pública y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública, con acceso fundamentalmente a través del alquiler; 2) Equilibrar la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler y mejorar, cuantitativa y cualitativamente, el mercado del alquiler; 3) Garantizar la cohesión social y evitar la gentrificación que a menudo producen las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En definitiva, se trata de “lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad”.

Al servicio de este objetivo estratégico, la propia Agenda establece una serie de objetivos específicos e identifica las líneas de actuación a seguir. Estas directrices generales de política de vivienda deberán adaptarse a las características de cada territorio. En el de Castilla y León las situaciones son muy variadas. Los déficits de vivienda existentes en los grandes núcleos urbanos contrastan con los grandes vacíos resultantes de la despoblación. Es importante poner en conexión ambas situaciones de modo que las necesidades de vivienda en las ciudades pudieran ser en parte satisfechas con las deshabitadas existentes en los pequeños núcleos de población.

Y junto a ello, la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 ha acentuado el problema que supone para muchos ciudadanos, especialmente los jóvenes, las familias numerosas y las personas que han perdido su puesto de trabajo, el acceso a una vivienda. El confinamiento ha puesto de relieve, entre otras muchas cosas, las carencias existentes en las viviendas, muchas de las cuales no reúnen las condiciones adecuadas.

Todas estas circunstancias han motivado la presente reforma, que tiene un marcado carácter social porque pone su principal foco en promover la accesibilidad y la asequibilidad de la vivienda para los más vulnerables, regulando para ello instrumentos que permitan incrementar la oferta pública de vivienda, especialmente en alquiler, a precio asequible. Al servicio de este objetivo se potencian las figuras de los Parques Públicos de Alquiler y los alojamientos protegidos de promoción pública.

Junto a lo expuesto, la reforma también pone el acento en cuestiones tan relacionadas con la vivienda como la lucha contra la despoblación o contra el cambio climático. Y finalmente, sirve también para mejorar la regulación existente en aquellos aspectos que su propia aplicación ha mostrado que requerían de algún ajuste.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

Se pretende, en definitiva, que la Comunidad Autónoma cuente, gracias a esta reforma, con un fondo de viviendas asequibles, dignas y adecuadas a coste moderado que sea coherente con el Pacto Verde Europeo y que además cuente con la colaboración del sector privado.

La presente ley mantiene la estructura de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, incorporando a su articulado las modificaciones que, en lo esencial, tienen el siguiente alcance.

## II

En el Título Preliminar se completan y sistematizan los principios rectores de la política de vivienda y se amplía considerablemente el elenco de definiciones legales. Como elementos identificadores de dicha política de vivienda, de una parte, se regula el alcance del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, identificando con mayor precisión los colectivos que merecen una protección especial por parte de las Administraciones públicas, introduciendo en algunos casos indicadores de rentas máximas. De otra parte, se configura la política de vivienda como un servicio de interés general, fundamentalmente mediante la figura ya mencionada del parque público de viviendas en alquiler, alineándose de esta forma la Ley con las exigencias del Derecho europeo y los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Esa configuración como servicio de interés general no excluye, sino que demanda, una mayor colaboración con la iniciativa privada para lograr disponer en el ámbito de Castilla y León de un amplio parque público de vivienda, que permita atender las necesidades de la población. En esta línea, se incorpora como criterio rector la orientación de los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente hacia la constitución de parques públicos de viviendas en régimen de alquiler.

Especial mención merece aquí la categorización de los colectivos de especial protección que introduce la nueva redacción dada al artículo 5 para garantizar su derecho de acceso a una vivienda. Así, en su apartado primero, este artículo atribuye a los sectores de la población más vulnerables (personas sin hogar, víctimas de violencia de género, personas afectadas por desahucios, en riesgo de exclusión social, jóvenes o mayores con ingresos muy reducidos, etc.) un derecho de acceso prioritario a una vivienda o alojamiento protegido en régimen de alquiler social o asequible. Por esta razón, el Parque Público de Alquiler de Castilla y León, al que se le da una nueva regulación, adquiere un papel esencial en esta reforma porque se configura como el instrumento principal para que las administraciones públicas satisfagan el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda en relación con los más desfavorecidos. Por su parte, para aquellos otros sectores de la población que también afrontan algún grado de dificultad para disfrutar de un hogar, el apartado segundo del artículo 5 sigue reservando las viviendas de protección pública y ahora también los alojamientos protegidos de promoción privada para que puedan acceder a ellos de forma prioritaria. Se incluyen aquí las familias numerosas, las monoparentales, las familias integradas por personas dependientes o con discapacidad, los mayores de 65 años y los jóvenes menores de 35, las personas que por diferentes causas (separación, divorcio, expropiación, etc.) han perdido su vivienda habitual, las que viven en infraviviendas o en viviendas que no satisfacen sus necesidades de accesibilidad. Esta regulación garantista está además diseñada para ponerse en práctica preferentemente en el medio rural y para ello la reforma obliga a la Administración Pública a que anualmente disponga de una oferta mínima de viviendas asequibles para integrar en su parque público de alquiler y a que lo sea en el medio rural.



### III

En el Título I, que regula la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda a partir del principio de colaboración entre las mismas, se amplía, adaptándola a los nuevos objetivos, la regulación establecida por la Ley 9/2010. Así, se habilita a la Administración autonómica para adoptar medidas que palien, en lo posible, las deficiencias existentes en el parque de viviendas deshabitadas, y para que fomente el alquiler tanto del parque público como del privado, con especial atención al medio rural, así como la rehabilitación, regeneración y renovación urbana en clave de eficiencia energética. Además, se potencia el protagonismo de las entidades locales, cuyas competencias se determinan de forma detallada, con el fin de impulsar y fomentar el mercado de la vivienda protegida en todo el territorio de Castilla y León.

Por otra parte, este Título sigue apostando por la planificación de vivienda, ahora orientada a la rehabilitación del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma y con una regulación más extensa de sus finalidades y del procedimiento para su elaboración, en el que destaca, sin duda, la articulación de mecanismos de participación ciudadana, con una llamada expresa a las asociaciones del tercer sector. Se prevé también, para facilitar el cumplimiento de principios como el de eficacia, coordinación o cooperación interadministrativa, la posibilidad de integrar directamente los objetivos del Plan de vivienda y rehabilitación de Castilla y León en las previsiones y programas de los planes estatales cuatrienales sobre estas materias y evitar así duplicidades innecesarias.

Relevante es, igualmente, la regulación en este Título de un nuevo instrumento programático, el *Programa estratégico para el arraigo de los jóvenes en el medio rural*, que pretende dar carta de naturaleza a las actuaciones que ya viene sistemáticamente desarrollando la Administración autonómica en el medio rural: actuaciones de rehabilitación de inmuebles deshabitados de titularidad pública en municipios de menos de 5.000 habitantes para su posterior incorporación al parque público de alquiler social y puesta a disposición de familias con escasos recursos, siendo los jóvenes el colectivo preferente. También hay que destacar las actuaciones de promoción de vivienda nueva en municipios de menos de 10.000 habitantes para destinarlas a la compra o al alquiler social con la particularidad de que la Administración autonómica asume un porcentaje del coste de adquisición si el adquirente es menor de 35 años.

### IV

En el Título II se concretan los requisitos técnicos de diseño, calidad y habitabilidad para garantizar el carácter digno y adecuado de las viviendas. Para ello se posibilita que la Administración autonómica adopte, en el marco de la regulación básica estatal, unas normas técnicas específicas que adapten el diseño y ejecución de las viviendas a la realidad climática de Castilla y León.

La alineación de la política de vivienda con la política de lucha frente al cambio climático requiere incorporar criterios de ecoeficiencia en el diseño de las viviendas. En esta línea, la reciente estatal Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, marca como uno de los objetivos de las políticas urbanas “La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones” (art. 21.1.c). En esta línea, la presente Ley incita a las administraciones públicas de Castilla y León para que fomenten la implantación de nuevas tecnologías y lograr así una gestión más eficiente del consumo energético en las viviendas. Pero la gran novedad que se introduce en este Título es la incorporación en el ámbito de Castilla y León de la figura del *Pasaporte Energético* con el fin de programar las actuaciones necesarias para alcanzar los objetivos de eficiencia energética y descarbonización previstos en la normativa aplicable. Por lo demás, se mantiene, con algunos matices, la regulación del Libro del Edificio.

## V

En el Título III, sobre la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas, se concretan los requisitos que deben cumplirse para la venta de viviendas en proyecto o en construcción, de forma que únicamente podrán enajenarse viviendas cuando el promotor o vendedor acredite contar con un derecho real sobre el suelo en el que realiza la construcción y la correspondiente licencia de obra. Se trata de una medida de protección de los consumidores que pretende garantizar transparencia en el mercado de la vivienda. Asimismo, se establecen las condiciones que deben cumplirse para que el vendedor pueda establecer reservas de viviendas o recibir cantidades anticipadas para su construcción.

Con el objeto de conseguir una información fiable y real del mercado de las viviendas en arrendamiento y de ajustar en coherencia las políticas públicas a las necesidades reales, se prevé que el arrendador comunique a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos característicos de los contratos de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

## VI

En el Título IV, relativo a la protección pública a la vivienda, se mantienen las modalidades de viviendas protegidas y las condiciones que deben cumplir los usuarios. Como novedad, hay que destacar el énfasis que la reforma de la ley pone en la regulación de los alojamientos protegidos y en las viviendas de protección pública en el medio rural como mecanismo adecuado para contener la despoblación que sufre Castilla y León.

Se establecen unas condiciones más estrictas en cuanto a la duración del régimen legal de las viviendas protegidas de promoción pública para las que se prohíbe su descalificación. Se trata de una poderosa medida para coadyuvar al mantenimiento de un parque estable de viviendas, especialmente el de arrendamiento, a precio moderado. Además, para las viviendas protegidas de promoción privada se mantiene el plazo de los 15 años, que se considera equilibrado entre los intereses de los promotores y los usuarios. No obstante, para las que se hayan promovido o rehabilitado con financiación pública, dicho plazo se hace coincidir con el que corresponda a su régimen de uso en el instrumento que habilitó su financiación.

Las novedades alcanzan también a la regulación del precio de estas viviendas tanto para su venta como para calcular la renta en caso de alquiler. Para ello se regula el precio básico autonómico y los criterios para su cálculo. Además, se determina por primera vez los



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

precios máximos de venta de las viviendas de protección pública en segundas y posteriores transmisiones.

Asimismo, se regula de forma novedosa la permuta de viviendas de protección pública con la intención adecuarlas a las necesidades cambiantes de las familias.

En cuanto a los promotores para uso propio de viviendas protegidas, se establecen ahora requisitos más estrictos para las empresas gestoras de cooperativas y de comunidades de propietarios, con el objeto de garantizar unas relaciones transparentes entre usuarios y empresas gestoras. Para evitar el riesgo de desvirtuar el sentido solidario que caracteriza a estos tipos de asociación y a estas promociones de viviendas, se establecen unas garantías en favor de los propios cooperativistas o comuneros con el fin de asegurar sus derechos.

Cabe llamar la atención sobre el régimen flexible de los cambios de uso en las viviendas protegidas para adecuarse a las necesidades reales de su usuario y evitar indeseables fraudes, medida que se equilibra mediante una exigente regulación del derecho de adquisición preferente autonómico en las transmisiones de viviendas protegidas, que refuerza la establecida en la Ley de 2010.

## VII

Se añade un Título IV bis sobre el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Castilla y León, una de las novedades relevantes de la Ley. Adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, constituye uno de los instrumentos destinados a garantizar a los ciudadanos el cumplimiento de los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda de protección pública y también para el acceso al resto de viviendas y alojamientos incluidos en los Parques Públicos de Alquiler, a fin de eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas. Por esta razón se le dota de una regulación propia y más detallada. Por su parte, con el propósito de conocer y regularizar el parque público en alquiler existente, la disposición adicional primera ordena la inscripción en el Registro de las personas físicas que a la entrada en vigor de esta Ley tengan suscrito un contrato de arrendamiento de una vivienda protegida de promoción pública con la Administración de la Comunidad de Castilla y León o sus organismos y entidades vinculados o dependientes.

## VIII

En cuanto a las medidas de fomento del alquiler que se regulan en el Título V y que se pretende que sean adoptadas por todas las administraciones públicas, se introducen importantes novedades, ligadas al nuevo impulso que pretende conferirse a la política de alquiler tanto del parque público como del privado. Para ello se regulan cuatro instrumentos nuevos, si bien algunos de ellos dan cabida a los programas de fomento que ya contenía la Ley 9/2010 y que se han mostrado útiles en sus años de aplicación.

El protagonista de esta nueva redacción es sin duda el Parque Público de Alquiler de Castilla y León que, como ya se ha indicado, se concibe como el instrumento clave para dar cumplimiento al derecho de acceso a la vivienda de aquellos castellanos y leoneses con mayores dificultades. De esta forma, se especifica en este Título que, aunque sus destinatarios vayan a ser todos los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda, tendrán prioridad los que manifiestan una mayor vulnerabilidad (víctimas de violencia de género,



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

personas sin hogar o en proceso de desahucio, familias con ingresos muy reducidos o en desempleo, etc.) y sin que en ningún caso puedan tener ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM. Con esta pretensión se concibe como un instrumento de constitución obligatoria tanto para la Administración autonómica como para los Municipios de más de 20.000 habitantes, siendo optativo en los demás supuestos. El objetivo es que incluya el mayor número de inmuebles posibles y para ello se incluyen tanto las viviendas que estén en posesión de la Administración pública por cualquier título (propiedad o cesión) y fruto de cualquier actuación (promoción, rehabilitación, adquisición preferente, cambios de uso, etc.), como todas aquellas que aun siendo de titularidad privada hayan sido adquiridas o promovidas para el alquiler mediante financiación pública.

La nueva regulación permitirá dotar a Castilla y León de un Parque Público de Vivienda en alquiler suficiente, transparente y dotado de una mayor seguridad jurídica. Suficiente, gracias a su nuevo alcance territorial ya que por primera vez se concibe como un parque único integrado por la suma de los constituidos por cada una de las tres Administraciones públicas territoriales que van a tener unos objetivos y obligaciones comunes. Transparente, porque la relación de las viviendas incluidas en los Parques Públicos de Alquiler provinciales y municipales se deberá trasladar a la Consejería competente en materia de vivienda. Y dotado de una mayor seguridad jurídica gracias a su nueva regulación.

El alquiler se fomenta también mediante la adopción de medidas dirigidas a luchar contra el parque de viviendas deshabitadas (*Programa para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas*). La mayor parte de las leyes autonómicas recientes han establecido reglas, más o menos estrictas, con esa finalidad. La presente ley se centra en las medidas de fomento del alquiler de estas viviendas, renunciando a la adopción de medidas coactivas.

Por último, el fomento del alquiler se cierra con una mención a las *ayudas a los promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler*, así como a las *ayudas a los arrendatarios*. En ambos casos la reforma opta por no predeterminedar su contenido en la ley, remitiéndose a lo que establezcan los planes de vivienda.

## IX

En el Título VI, sobre la «colaboración público-privada», se mantiene la regulación establecida en la Ley 9/2010, ante el notable éxito de dicha colaboración con los distintos agentes o actores que forman parte del mercado inmobiliario.

## X

En el régimen sancionador, que se regula en el Título VII, se mantiene también, en sustancia, la regulación establecida por la Ley 9/2010, con la importante novedad de que se añade un artículo dedicado a la función inspectora, atribuyéndose a los inspectores la condición de autoridad a todos los efectos legales.

Se precisa la tipificación de algunas infracciones y se añaden algunas que tienen sustantividad propia y no encajaban en los tipos anteriores. En cuanto a las sanciones, se prevé la imposición como accesoria, en los supuestos de infracción muy grave, de la inhabilitación de



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública. También se configura como sanción accesoria el comiso del beneficio en la parte que exceda de la cuantía de la multa, lo que resulta más correcto en el plano conceptual.

La Ley se completa, como es habitual, con una serie de disposiciones adicionales, transitorias y finales.

## **Artículo único. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.**

Se modifica la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en los siguientes términos:

**Uno.** Se añade la rúbrica “El derecho a la vivienda” al Título Preliminar.

**Dos.** Se modifica el apartado 2 del artículo 1 que pasa a tener la siguiente redacción:

“2. A tal efecto, la ley regula:

a) Las competencias de las Administraciones Públicas de Castilla y León en materia de vivienda.

b) Las técnicas de planificación y de coordinación, cooperación y colaboración que garanticen la eficacia de la actuación pública en materia de vivienda.

c) Los requisitos de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

d) La protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas, en especial las garantías que los agentes de la edificación deben prestar a los usuarios finales de la edificación.

e) El régimen jurídico de las viviendas de protección pública, tanto de promoción privada como pública, y demás actuaciones susceptibles de protección.

f) El régimen jurídico de los Parques Públicos de Alquiler.

g) Las modalidades de adquisición de viviendas por las Administraciones públicas y sus organismos y entidades vinculados o dependientes.

h) Las medidas administrativas de fomento para la promoción, adquisición y acceso a una vivienda, así como las de fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

i) El régimen sancionador en materia de vivienda.”

**Tres.** Se modifica el artículo 2, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

1. La política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León se ejercerá al servicio de los ciudadanos de Castilla y León con sujeción a los principios enumerados en los siguientes apartados de este artículo.

## 2. Principios de orden social:

a) La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad o que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en esta ley.

b) La garantía de acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda de protección pública o perteneciente a los Parques Públicos de Alquiler, en atención a sus características socioeconómicas y patrimoniales.

c) La constitución de un parque público de viviendas suficiente, preferentemente en régimen de alquiler, con especial atención a las necesidades del ámbito rural y dentro de los márgenes de disponibilidad presupuestaria.

d) La promoción de la diversidad y la cohesión territorial y social de las viviendas, garantizando su integración en el entorno urbano y evitando situaciones de segregación, exclusión o discriminación.

e) La contribución a que el esfuerzo económico de las familias castellanas y leonesas para acceder a una vivienda de protección pública o perteneciente a los Parques Públicos de Alquiler resulte equilibrado en atención a la composición de la unidad familiar y no supere una tercera parte de sus ingresos.

f) La protección de los derechos de los ciudadanos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

g) La satisfacción de las necesidades de vivienda en el marco de la economía de mercado garantizando la libertad de empresa y la no distorsión de la libre competencia.

h) La promoción del uso socialmente responsable de la vivienda y de su entorno urbanizado en garantía del cumplimiento de su función social y de las relaciones de buena vecindad.

## 3. Principios de orden medio ambiental y de garantía de un desarrollo sostenible e integrado:

a) La regeneración y renovación urbana para aplicar políticas integrales de intervención físico-espacial, social, económica y medioambiental, garantizando la sostenibilidad del parque público y privado de viviendas.

b) El fomento de la rehabilitación de la vivienda existente posibilitando la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas, especialmente en el ámbito rural.

c) La garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno adecuado, mediante un uso eficiente de los recursos naturales y el fomento de la sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

d) El equilibrio entre las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, para atender a la también diferente demanda de cada una de ellas, en aquellos suelos que, de acuerdo con los instrumentos de planeamiento urbanístico, estén reservados a la promoción de viviendas de protección pública.

e) El fomento de tejidos o estructuras urbanas que favorezcan un crecimiento residencial homogéneo, sostenible y armonizado con el entorno, aminorando la ocupación de nuevos suelos.

f) La coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda.

#### 4. Principios de orden administrativo.

a) El acceso de los ciudadanos a los servicios de información que presta la Comunidad de Castilla y León.

b) La transparencia en la transmisión y arrendamiento de las viviendas de protección pública y de aquellas viviendas que integran los Parques Públicos de Alquiler mediante el establecimiento de mecanismos y procedimientos que garanticen la igualdad, publicidad y concurrencia en su acceso.

c) La promoción del diálogo social y el fomento de la participación y la colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas en materia de vivienda.

d) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

e) El fomento de la participación del sector privado, de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda.

f) El ejercicio, de forma coordinada y de acuerdo con el principio de lealtad institucional, de las competencias que cada una de las Administraciones Públicas tienen en materia de vivienda mediante el establecimiento de los oportunos cauces de cooperación y colaboración para ello.”

**Cuatro.** Se modifica el artículo 3, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 3. Conceptos.

A los efectos de esta ley, se entiende por:

a) Vivienda: cualquier edificación habitable destinada a residencia o alojamiento habitual de las personas físicas, independientemente de su titularidad jurídica, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y funcionalidad que establezca la normativa aplicable. A los efectos de esta ley, los alojamientos protegidos tienen la consideración de vivienda.

b) Vivienda digna y adecuada: aquella vivienda que, por su tamaño, ubicación, morfología, funcionalidad, entorno y ubicación resulta acorde a los criterios de habitabilidad previstos en la normativa vigente y es apropiada para que en ella resida una persona, familia o unidad de convivencia concreta.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

c) Vivienda principal: aquella vivienda que consta como domicilio habitual y permanente de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal. Todas aquellas viviendas titularidad del mismo sujeto que no tengan este carácter de vivienda principal se considerarán a los efectos de esta ley como viviendas secundarias.

d) Vivienda de protección pública: aquella que sea así calificada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y cumpla los requisitos que se establecen en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo; con independencia de que se trate de vivienda de nueva construcción, en proceso de construcción o rehabilitación, o ya terminada o rehabilitada, o de que tuviera previamente condición de vivienda libre, o de que obtenga o no financiación pública.

e) Alojamiento protegido: la edificación habitable con servicios comunes que sea así calificada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de esta Ley.

f) Vivienda deshabitada: aquella no destinada efectivamente al uso residencial previsto por el planeamiento o la normativa urbanística durante más de dos años ininterrumpidos desde el último día de su efectiva habitación. En caso de primera habitación, el plazo se computará desde la fecha en que la vivienda fuera legalmente habitable o, si no lo era por no disponer de los títulos administrativos exigibles, desde la fecha en que aquéllos pudieran ser solicitados o presentados.

No tendrá la consideración de vivienda deshabitada:

-La que constituya el domicilio habitual y permanente de sus titulares, salvo que se trate de una vivienda de protección pública.

-La que constituya segunda residencia de su titular. A estos efectos, solo se computará una vivienda por persona, familia o unidad de convivencia.

-La que no puede ocuparse a consecuencia de un traslado por razones laborales.

-Las edificaciones destinadas a uso turístico, siempre que cuenten con las correspondientes licencias y cumplan los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de turismo.

-La que se arriende al menos durante 30 días al año, por temporadas o para celebraciones o actividades específicas, siempre que cumpla los requisitos exigidos para el desarrollo de la actividad de que se trate.

g) Anejos: los garajes, trasteros y otros elementos vinculados o no a la vivienda o a los alojamientos.

h) Calidad en la edificación: el conjunto de características y prestaciones que debe reunir un inmueble para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de solidez estructural, seguridad, habitabilidad, sostenibilidad y confort adecuados a cada momento, atendiendo siempre a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

i) Unidad de convivencia: conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.”

**Cinco.** Se modifica el artículo 4, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 4. Igualdad en el derecho de acceso a una vivienda de protección pública o integrante de los Parques Públicos de Alquiler.

1. Es obligación de todas las Administraciones Públicas de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, adoptar las medidas necesarias para, cuando se acredite que la necesidad de vivienda no puede satisfacerse de otro modo mediante un esfuerzo razonable, hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda de protección pública o perteneciente a los Parques Públicos de Alquiler en condiciones de igualdad, de conformidad con la regulación sobre procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de dichas viviendas en la Comunidad de Castilla y León.

2. El acceso a estas viviendas se supeditará al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en los correspondientes planes de vivienda.

**Seis.** Se modifica el artículo 5, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 5. Colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, a las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler y a los alojamientos protegidos.

1. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso prioritario a una vivienda integrante de los Parques Públicos de Alquiler, así como a los alojamientos protegidos de promoción pública, los siguientes:

a) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.

b) Las personas sin hogar, así como las afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

c) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:

– Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.

– Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

d) Las personas mayores de 65 años, así como las familias o unidades de convivencia con las que residan en las que convivan, cuando sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 2 veces el IPREM.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

e) Los jóvenes menores de 35 años cuando sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 2 veces el IPREM.

f) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial cuando sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 2 veces el IPREM.

2. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso prioritario a una vivienda de protección pública, así como a los alojamientos protegidos de promoción privada, los siguientes:

- a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias o unidades de convivencia con las que residan.
- c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias o unidades de convivencia con las que residan.
- d) Los jóvenes menores de 35 años.
- e) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
- f) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.
- g) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.
- h) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición de la unidad familiar o de convivencia, entendiéndose como tales:
  - Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
  - Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
  - Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
  - Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.
- i) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

3. El acceso a las viviendas de protección pública, a las viviendas integrantes de los Parques Públicos de Alquiler y a los alojamientos protegidos se supeditará al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en los correspondientes planes de vivienda.”

**Siete.** Se añade un artículo 5 bis con la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo  
"Artículo 5 bis. Servicio de interés general."

1. Todas aquellas actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a colectivos de especial protección, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas públicos de mediación o cesión, se consideran como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada a los castellanos y leoneses.

2. La prestación de este servicio, que podrá realizarse directamente por las Administraciones de Castilla y León, sus organismos y entidades vinculados o dependientes o en colaboración con la iniciativa privada, comprende las siguientes actividades:

- a) Construcción y gestión de viviendas de protección pública y de alojamientos protegidos.
- b) Mantenimiento, regeneración, renovación y rehabilitación de las viviendas.
- c) Programación, desarrollo y gestión de los Parques Públicos de Alquiler.
- d) Establecimiento, en su caso, de obligaciones de servicio de interés general."

**Ocho.** Se modifica el artículo 6 que pasa a tener la siguiente redacción:

"1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que incluya, entre otras, las siguientes facultades:

a) El desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal en materia de edificación, seguridad, higiene, habitabilidad, diseño y calidad de las viviendas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de éstas, y cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras Administraciones Públicas.

b) El fomento y la promoción de la construcción de viviendas de protección pública para su venta o alquiler que sean necesarias en función de la demanda, con el fin de contribuir a garantizar la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda.

c) El fomento, la promoción y la adquisición de viviendas para su integración en los Parques Públicos de Alquiler. Para ello, garantizará anual y preferentemente en el medio rural una oferta mínima de viviendas asequibles, dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de los colectivos de especial protección relacionados en el artículo 5 de esta ley.

d) El desarrollo de políticas activas de fomento del alquiler de viviendas privadas mediante el establecimiento de incentivos que favorezcan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y deshabitadas.

e) La gestión y administración del registro público autonómico de demandantes de vivienda. A estos efectos, podrá recabar la colaboración del resto de administraciones públicas que ejerzan competencias en materia de vivienda.

f) La programación del gasto público en vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria autonómica.

g) La aprobación de los planes autonómicos de vivienda.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

h) El fomento de la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas, tanto de las viviendas de titularidad pública como de las viviendas de titularidad privada, con la finalidad de evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. Dicha competencia se ejercerá a través la integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, de urbanismo y del medio ambiente.

i) El ejercicio de la potestad reglamentaria en materia de vivienda de protección pública y de los Parques Públicos de Alquiler y, en particular, la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a este tipo de viviendas y alojamientos y a las ayudas públicas que se otorguen, así como las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas.

j) La integración, en su política general de vivienda, de las medidas de financiación y modalidades de ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales.

k) La potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.

l) Cualquier otra que se le atribuya en las leyes y sus normas de desarrollo.

2. Para el ejercicio de esas competencias, la Administración de la Comunidad actuará de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con los entes locales, respetando el principio de subsidiariedad, especialmente a través de convenios de colaboración y planes y programas conjuntos, así como de colaboración y concertación con los distintos agentes de iniciativa privada o pública que actúan sobre el mercado de la vivienda.

3. Para la prestación de los servicios en materia de vivienda que lo requieran o hagan aconsejable, la Consejería competente en materia de vivienda colaborará con la Consejería competente en materia de servicios sociales.”

**Nueve.** En el artículo 7 se modifican sus apartados 1 y 2 que pasan a tener la siguiente redacción:

“1. Las Entidades Locales, además de las atribuidas por la legislación de régimen local, ejercerán las siguientes competencias en materia de vivienda:

a) La aprobación y ejecución de los planes de vivienda y rehabilitación y de los programas y líneas de actuación que define esta ley, con la finalidad de incrementar el parque de viviendas de titularidad o gestión local.

b) La promoción y la gestión de la vivienda de protección pública.

c) La elaboración o contratación de los proyectos de edificación sobre suelos de titularidad municipal o provincial, o sobre los que tenga disponibilidad para la construcción de viviendas de protección pública.

d) La constitución, gestión y administración del Parque Público de Alquiler Provincial o Municipal.

e) La definición, en el marco de lo previsto por esta ley y su desarrollo reglamentario, de los criterios y procedimientos de selección de las personas, familias o unidades de convivencia para la compra o alquiler de las viviendas promovidas por los entes locales y de las que forman parte de sus Parques Públicos de Alquiler.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

f) Todas aquellas que, en el marco de sus competencias, permitan intervenir frente a la exclusión y vulnerabilidad residencial.

g) Las competencias de inspección, vigilancia y sanción que les reconoce esta ley.

2. Para el ejercicio de estas competencias las entidades locales podrán suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa pública y privada que actúan sobre el mercado de vivienda de protección pública y libre.”

**Diez.** En el artículo 8 se añade tras su primer párrafo el siguiente:

“Dichos negocios tendrán la consideración de contratos patrimoniales privados regidos por lo previsto en la legislación patrimonial de las Administraciones públicas.”

**Once.** Se modifica el artículo 9, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 9. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León.

1. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León es el instrumento estratégico para la racionalización y gestión eficaz del conjunto de actuaciones públicas que en materia de vivienda y rehabilitación se desarrollarán en Castilla y León, y constituye el elemento integrador fundamental de la totalidad de las medidas que desde la Administración Autónoma se pretenden realizar en materia de vivienda y rehabilitación.

2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León comprenderá las previsiones, objetivos y programación de las actuaciones en materia de vivienda, así como la adecuación, en su caso, de las medidas de financiación de las restantes Administraciones Públicas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

3. Su contenido se determinará reglamentariamente y deberá en todo caso incorporar un documento de información y diagnóstico, un programa de actuación y un programa de intervención social”.

**Doce.** Se añade un artículo 9 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 9 bis. Fines y principios.

1. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León tendrá como finalidades preferentes:

a) Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, evitando la exclusión social, fomentando el mercado de alquiler de viviendas con especial atención al ámbito rural, y estableciendo un sistema de ayudas públicas.

b) Facilitar el modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación tanto en el entorno urbano como en el rural.

2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León desarrollará las políticas públicas en materia de vivienda y rehabilitación conforme a los siguientes principios orientadores:

a) Cooperación y coordinación con el resto de Administraciones Públicas.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

b) Participación activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y de los ciudadanos.

c) Transversalidad de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en las distintas políticas autonómicas.

d) Responsabilidad social, asignando los limitados recursos públicos disponibles entre aquellos sectores de la población con mayores necesidades de vivienda.

e) Transparencia de las actuaciones.”

**Trece.** Se modifica el artículo 11, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 11. Procedimiento de aprobación y seguimiento.

1. La Consejería competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda y Rehabilitación correspondiendo su aprobación a la Junta de Castilla y León.

2. Una vez aprobado el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León, los planes municipales existentes deberán coordinarse con las determinaciones establecidas en el mismo.

3. Reglamentariamente se establecerán los trámites del procedimiento de aprobación, seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León. En todo caso, la tramitación deberá incorporar un periodo de información pública, de participación de los municipios de Castilla y León, y mecanismos que garanticen la participación ciudadana, de los agentes económicos y sociales y de las asociaciones del tercer sector que tengan entre sus fines la defensa del derecho a la vivienda.”

**Catorce.** Se añade un artículo 11 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 11 bis. Integración de la planificación autonómica en los Planes estatales de vivienda y rehabilitación.

En aplicación de los principios de eficacia, cooperación, colaboración y coordinación administrativa, así como de racionalización de los procedimientos administrativos, la Comunidad de Castilla y León integrará los objetivos de planificación en materia de vivienda y rehabilitación en las previsiones y programas de los planes estatales que se aprueben sobre la misma materia a través del correspondiente convenio de colaboración.”

**Quince.** Se añade un artículo 11 ter con la siguiente redacción:

“Artículo 11 ter. Programa estratégico para el arraigo de los jóvenes en el medio rural.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá elaborar un Programa estratégico de fomento de la vivienda en el medio rural con el objetivo de fijar población, especialmente joven, y priorizando las actuaciones de rehabilitación.

2. El Programa podrá recabar aportaciones financieras de otras Administraciones públicas.”

**Dieciséis.** Se modifica el artículo 12, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 12. Los Planes Municipales de Vivienda y Rehabilitación.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

1. Los planes municipales de vivienda y rehabilitación son el instrumento para la planificación y gestión eficaz del conjunto de actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrollan las entidades locales y contendrán las propuestas y los compromisos municipales en política de vivienda.

2. En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes resultará obligatoria la aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, conforme a lo establecido en los artículos siguientes, para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda y rehabilitación con la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que incluyan financiación o aportación de recursos económicos por parte de ésta.

3. Los planes municipales de vivienda y rehabilitación, mantendrán la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla y León.”

**Diecisiete.** Se añade un artículo 12 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 12 bis. Contenido de los planes municipales de vivienda y rehabilitación.

1. El contenido de los planes municipales de vivienda y rehabilitación se determinará reglamentariamente y como mínimo deberá incorporar un documento de información y diagnóstico, un programa de actuación con evaluación económico-financiera, y un programa de intervención social.

2. En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan de Vivienda y Rehabilitación deberá incorporar además un estudio sobre viviendas deshabitadas en el Municipio, infravivienda, relación de viviendas que integran el Parque Público de Alquiler Municipal y su grado de ocupación, y un análisis del planeamiento urbanístico y de su potencial oferta de viviendas con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada de las reservas de suelo para vivienda de protección pública y de suelo destinado al Parque Público de Alquiler Municipal.”

**Dieciocho.** Se modifica el artículo 14, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 14. Tramitación y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Rehabilitación.

La tramitación y aprobación de los planes municipales de vivienda y rehabilitación debe ajustarse a lo que la legislación de régimen local establece respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos. En todo caso, la tramitación debe incluir un periodo de información pública y mecanismos de participación ciudadana.

El Ayuntamiento debe comunicar el acuerdo de aprobación del plan municipal de vivienda a la Consejería competente en materia de vivienda y rehabilitación y deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.”

**Diecinueve.** Se modifica la rúbrica del Título II que pasa a tener la siguiente redacción:

“Requisitos de diseño, calidad y habitabilidad de las viviendas”.

**Veinte.** Se modifica el artículo 16, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

“Artículo 16. Requisitos de los edificios de vivienda.

1. Las viviendas de obra nueva y las que resulten de la alteración de la configuración arquitectónica de los edificios deben cumplir las condiciones de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad fijadas en la normativa vigente.

2. La Comunidad Autónoma de Castilla y León, en desarrollo de la normativa básica estatal, podrá dictar normas específicas para garantizar la calidad técnica, de diseño y habitabilidad de las viviendas, adaptadas a la realidad climática de la Comunidad Autónoma.

Tales normas técnicas regularán, entre otras, la composición, superficie y altura, los ascensores o elevadores, el aislamiento térmico y acústico, las orientaciones, la iluminación y ventilación, el aprovechamiento solar pasivo, la inclusión de elementos activos para energías renovables, las facilidades de montaje y desmontaje de elementos constructivos, y las fuentes propias de energía renovable en su caso.

3. Reglamentariamente se determinarán los procedimientos y requisitos de reconocimiento de las marcas, sellos, certificaciones de conformidad y otros distintivos de calidad voluntarios que acrediten el cumplimiento de las exigencias de calidad de la edificación.”

**Veintiuno.** En el artículo 17 se añade un párrafo con la siguiente redacción:

“La posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público, y comunes privativos, que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal se regulará de conformidad con la normativa básica estatal y autonómica.”

**Veintidós.** Se añade un artículo 19 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 19 bis. Fomento de las nuevas tecnologías

Las Administraciones públicas de Castilla y León fomentarán la investigación e innovación en la concepción y el diseño de las viviendas para facilitar la implantación de nuevas tecnologías, especialmente las que permitan una gestión eficiente de la energía y la adaptación a los cambios sociales o laborales de la población.”

**Veintitrés.** En el artículo 20 se modifican las letras b) y h) del apartado 2 y el apartado 3 que pasan a tener la siguiente redacción:

“b) Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de la obra y documentación justificativa de la presentación de la declaración responsable para la primera ocupación y, en su caso, la calificación.

h) Identificación de los seguros de daños materiales o de caución a que hace referencia la legislación de ordenación de la edificación.

3. Los propietarios tienen la obligación de consignar en el Libro del Edificio las obras de reforma o rehabilitación que se realicen, las tareas de mantenimiento, inspecciones técnicas y posibles incidencias y, en su caso, el Pasaporte Energético regulado en esta ley.”



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

**Veinticuatro.** Se añade un capítulo IV al título II, con un artículo 22 bis, con la siguiente redacción:

“Capítulo IV. El Pasaporte Energético de los edificios de viviendas

Artículo 22 bis. Concepto y funcionalidad del Pasaporte Energético.

1. Los propietarios de edificios de viviendas podrán elaborar un Pasaporte Energético con el fin de programar las actuaciones necesarias para alcanzar los objetivos de eficiencia energética y descarbonización previstos en la normativa aplicable.

2. A tal efecto, el Pasaporte fijará las fases y programación temporal de, al menos, las siguientes actuaciones:

a) Medidas de aislamiento térmico de la fachada, cubierta y del suelo, así como de los elementos de cerramiento del edificio.

b) Medidas de mejora o sustitución de los sistemas de calefacción y refrigeración, producción de agua caliente sanitaria (ACS) y ventilación.

3. Reglamentariamente se desarrollarán los requisitos y contenido del Pasaporte Energético del Edificio.”

**Veinticinco.** En el artículo 23 se modifica la letra g) del apartado 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

“g) Cuando se trate de viviendas de protección pública deberá hacerse mención expresa de tal circunstancia, haciendo además referencia al plazo de duración del régimen de protección y a las limitaciones a la facultad de disponer.”

**Veintiséis.** En el artículo 27 se modifican las letras c) y e), que pasan a tener la siguiente redacción:

“c) Características esenciales de la vivienda: los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, el certificado de eficiencia energética, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte. Igualmente se acompañará plano de emplazamiento y plano acotado a escala de la vivienda.

e) Información administrativa: en el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o en construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, la fecha de la presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación. Además, en el caso de viviendas de protección pública, la indicación de la fecha de la calificación, el precio máximo de venta fijado en aquella, así como los derechos y prerrogativas de la Administración y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer previstos en la presente ley.”

**Veintisiete.** En el artículo 28 se modifica la letra c) que pasa a tener la siguiente redacción:

“c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; la antigüedad del edificio, el certificado de eficiencia energética, los servicios e



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, y el estado de ocupación de la vivienda.”

**Veintiocho.** El artículo 29 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. En los términos previstos en la legislación civil aplicable, los arrendadores deben proporcionar a los potenciales arrendatarios información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato y del certificado de eficiencia energética.

2. En particular, los arrendadores deben proporcionar información relativa a la descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros con que cuente, los servicios comunes que tenga el edificio y sobre la fianza y la obligatoriedad de su depósito, así como cualquier otra garantía exigible.

3. En el caso de viviendas de protección pública deberá además acompañarse información relativa a la calificación, en especial el precio máximo de renta y la obligatoriedad del visado del contrato, en los términos fijados en la ley.”

**Veintinueve.** En el artículo 30 se modifica el apartado 3 y se añade un apartado 4, con la siguiente redacción:

“3. Las cantidades entregadas en concepto de reserva deberán ser garantizadas en los mismos términos que las cantidades anticipadas a cuenta del precio en las compraventas de viviendas sin que pueda disponerse de ellas hasta la constitución de las garantías de las cantidades anticipadas a que se refiere la legislación sobre ordenación de la edificación.

4. Lo establecido en el apartado anterior será de aplicación a las cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, respecto de las cantidades percibidas de los socios cooperativistas y comuneros”.

**Treinta.** Se añade un artículo 30 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 30 bis. Venta de viviendas en proyecto o en construcción.

Una vivienda puede ser objeto de venta cuando se encuentre en fase de proyecto o en construcción siempre que reúna los siguientes requisitos:

a) Que su promotor ostente sobre el suelo en el que se va a emplazar el derecho de propiedad o el derecho de superficie inscritos en el Registro de la propiedad sin cargas o gravámenes que impidan su libre disponibilidad.

b) Haber obtenido licencia de obras sobre proyecto de ejecución.”

**Treinta y uno.** Se elimina la rúbrica del capítulo III, pasando el artículo 32, con la redacción que se prevé en el punto siguiente, a ser el último del capítulo II.

**Treinta y dos.** El artículo 32 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. En los términos previstos en la legislación vigente sobre ordenación de la edificación, los promotores podrán recibir de los compradores cantidades anticipadas, en concepto de reserva o adquisición de la vivienda.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

2. En los supuestos de construcción de viviendas de protección pública, el promotor podrá percibir cantidades anticipadas en los siguientes términos:

a) Si ha obtenido la calificación.

b) Únicamente podrá percibir de los adquirentes hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos, vinculados o no. No obstante, este porcentaje podrá ser mayor, sin que pueda superar el 40%, cuando, a solicitud del adquirente, lo autorice el órgano competente para la calificación de las viviendas.

3. En las promociones de viviendas libres o protegidas realizadas en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, podrán percibirse de las personas físicas integradas en las mismas las cantidades precisas para la adquisición del suelo en que se emplazarán las viviendas.

4. La entrega de cantidades anticipadas obligará al promotor a garantizar su devolución en los supuestos previstos en la legislación vigente sobre ordenación de la edificación.”

**Treinta y tres.** Se modifica la rúbrica del capítulo IV del título III, que pasa a ser el III, con la siguiente redacción:

“Especial protección en el arrendamiento de viviendas”

**Treinta y cuatro.** El artículo 35 pasa a tener la siguiente redacción:

“La formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas en edificios requerirá la acreditación por el arrendador de la previa presentación de la correspondiente declaración responsable relativa a la primera ocupación y, en el caso de viviendas de protección pública, será necesario además la aportación de la correspondiente calificación.”

**Treinta y cinco.** Se añade un artículo 35 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 35 bis. Datos a suministrar por los arrendadores

1. El arrendador de viviendas y del resto de fincas urbanas sujetas a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos deberá comunicar a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.

b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

2. Por Orden de la consejería competente en materia de vivienda se regulará el procedimiento telemático para la transmisión de la información.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

**Treinta y seis.** Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2. Dicha fianza deberá depositarse en la forma y condiciones establecidas en los artículos siguientes y en su desarrollo reglamentario”.

**Treinta y siete.** Se suprime la rúbrica del capítulo V del título III, pasando a integrarse los artículos que lo conformaban en el capítulo IV del mismo título.

**Treinta y ocho.** El artículo 41 pasa a tener la siguiente redacción:

“A efectos de las prerrogativas establecidas en las disposiciones en materia de hacienda de la Comunidad de Castilla y León, las cantidades que deban depositarse de acuerdo con esta ley tienen la consideración de derechos de naturaleza pública de la Comunidad, y quedarán afectas al cumplimiento y ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda y rehabilitación.”

**Treinta y nueve.** Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 45, que pasan a tener la siguiente redacción:

“4. Podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares o de convivencia que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, en los términos del artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, la superficie útil máxima será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados más por cada miembro de la unidad familiar que exceda de los considerados para clasificarla de categoría especial, con el límite máximo de 240 metros cuadrados; a tal efecto dichas familias podrán adquirir más de una vivienda de protección pública, siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad registral.

5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas que se promuevan o rehabiliten cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:

a) En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.

b) Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas o vinculadas a las actividades propias del medio de vida del usuario de la vivienda.”

**Cuarenta.** En el artículo 46 los apartados 1 y 2 pasan a tener la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

1. Cuando la calificación se refiera a una promoción completa de viviendas, la protección pública se extenderá a los garajes, trasteros y otros anejos, vinculados o no, cualquiera que sea su denominación.

Asimismo, la protección se extenderá a los locales comerciales y edificaciones complementarias.

2. Cuando la calificación no se refiera a una promoción completa, las viviendas de protección pública deberán tener obligatoriamente como anejos vinculados, al menos, una plaza de garaje y un trastero, si existen en la promoción, quedando sometidos éstos al régimen de protección pública establecido en la calificación.

**Cuarenta y uno.** El artículo 48 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Los alojamientos protegidos se registrarán por las reglas establecidas en este título para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística, con las especialidades siguientes:

a) Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 50 metros cuadrados.

b) Podrán ser promovidos o construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

c) En el supuesto de que sean promovidos o construidos sobre suelos dotacionales públicos, quedarán sometidos desde el momento de su calificación con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.

d) No serán tenidos en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.

e) Cuando el titular del suelo sea una administración pública o uno de sus organismos o entidades vinculados o dependientes, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.

2. El acceso prioritario a estos alojamientos se registrará por lo dispuesto en el artículo 5 de esta ley.”

**Cuarenta y dos.** Se modifica el apartado 1 del artículo 49, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. En las transmisiones de suelo destinado a la promoción de vivienda de protección pública, su valor se determinará teniendo en cuenta el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización.

Dicho valor no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y anejos, más el precio de venta de mercado de las edificaciones complementarias que no estén sometidas a precio máximo de venta.

En el supuesto de que se trate de enajenar el suelo sin urbanizar, se tendrá en cuenta el valor de repercusión de las obras de urbanización para descontar ese importe del valor obtenido conforme al párrafo anterior.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

**Cuarenta y tres.** El artículo 50 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. La duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública de promoción privada será de 15 años a contar desde la fecha de la presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación. No obstante, en las promociones para alquiler construidas o rehabilitadas con financiación pública dicho plazo será el establecido para su régimen de uso por el instrumento que habilite dicha financiación.

2. Las viviendas de protección pública de promoción pública estarán sometidas con carácter permanente al régimen legal de protección, estando prohibida su descalificación.

3. Las viviendas de protección pública de promoción privada podrán ser descalificadas, previa solicitud del interesado, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que hayan transcurrido 10 años desde la fecha de presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación.

b) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido ni enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

c) Que, en caso de haberse obtenido subvenciones, las mismas sean previamente reintegradas junto con los intereses legales desde su percepción conforme a la normativa de aplicación, y se cancele el préstamo hipotecario obtenido con financiación pública, o se modifiquen sus condiciones adaptándolo a las nuevas circunstancias.”

**Cuarenta y cuatro.** El artículo 51 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública en primera transmisión, así como el precio de referencia para el alquiler de la vivienda, en ambos casos por metro cuadrado de superficie útil, se determinará aplicando al precio básico autonómico que se establezca por orden de la consejería competente en materia de vivienda, los coeficientes que esa misma orden determine.

2. El precio básico autonómico se determinará en función de las circunstancias sociales y económicas del sector de la vivienda en Castilla y León y los coeficientes aplicables según las tipologías de vivienda y ámbitos en los que se divida el territorio de la Comunidad.

3. Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, no podrán exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio.

4. En los alojamientos protegidos la determinación del precio de referencia de su alquiler podrá incluir la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito y hasta un máximo del 30% de la superficie útil privativa.”

**Cuarenta y cinco.** Se añade un artículo 51 bis con la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

“Artículo 51 bis. Precios máximos de venta de las viviendas de protección pública en segundas y posteriores transmisiones.

1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de promoción pública en segundas y ulteriores transmisiones será el que resulte de multiplicar el precio básico autonómico por el coeficiente establecido en su calificación.

2. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de promoción privada en segundas y ulteriores transmisiones será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada del mismo régimen y en la misma ubicación.”

**Cuarenta y seis.** En el artículo 53 se modifican los apartados 2, 3, 9 y 10 que pasan a tener la siguiente redacción:

“2. Los efectos de la calificación están sujetos a una condición resolutoria que operará en caso de que no sea presentada la declaración responsable relativa a la primera ocupación o ésta devenga ineficaz.

3. La solicitud de calificación deberá presentarse por el promotor adjuntando la siguiente documentación y la que, en su caso, se determine reglamentariamente:

a) Cuando se trate de viviendas de nueva construcción, o que estén en proceso de construcción o rehabilitación:

– Certificado registral de titularidad de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes; cuando el solicitante no sea titular de los terrenos, deberá aportar documento suficiente en derecho que acredite la facultad para construir sobre los mismos.

– Proyecto de ejecución redactado por técnico competente junto con certificado expedido por el mismo técnico de que el proyecto se sujeta a la normativa aplicable.

– Licencia municipal de obras.

b) Cuando se trate de viviendas ya terminadas o rehabilitadas, además de la documentación citada en la letra anterior deberá aportarse:

– Certificado final de obra.

– Declaración responsable presentada relativa a la primera ocupación.

9. El plazo para presentar la declaración responsable relativa a la primera ocupación será de 48 meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación.

10. El Ayuntamiento deberá remitir al órgano que dictó la calificación una copia de la declaración responsable relativa a la primera ocupación en el plazo de 10 días desde su presentación. Asimismo, deberá comunicar en idéntico plazo cualquier incidencia de la referida declaración responsable, incluida su eventual ineficacia.”

**Cuarenta y siete.** El artículo 54 pasa a tener la siguiente redacción:

“Cuando por causa imputable al promotor la calificación sea denegada u opere la condición resolutoria por no haberse presentado la correspondiente declaración responsable relativa a la primera ocupación o haber devenido ineficaz, los adquirentes de las viviendas podrán:



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

a) Resolver el contrato de compraventa en los términos previstos en la legislación civil y, en su caso, ejecutar las garantías de las cantidades anticipadas reguladas en la legislación sobre ordenación de la edificación.

b) Solicitar al órgano competente para el otorgamiento de la calificación la rehabilitación del expediente a su favor; en tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Los adquirentes deberán comprometerse a terminar las obras y a subsanar las deficiencias que impidieron que la calificación o la licencia de primera ocupación fueran otorgadas o las que en su caso determinarían la ineficacia de la declaración responsable relativa a la primera ocupación, todo ello en el plazo y con el presupuesto que se determine por un técnico competente.

2.ª La rehabilitación del expediente implica la subrogación de los compradores en el préstamo del promotor, previo acuerdo con la entidad financiera.

3.ª Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras y trabajos necesarios para obtener la calificación o la licencia de primera ocupación o la presentación de la correspondiente declaración responsable.”

**Cuarenta y ocho.** El artículo 55 pasa a tener la siguiente redacción:

“Las viviendas de protección pública se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar o de convivencia, debiendo ser ocupadas en el plazo de 3 meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa o del contrato de arrendamiento”.

**Cuarenta y nueve.** Se añade un artículo 55 bis con la siguiente redacción:

Artículo 55 bis. Permuta de viviendas de protección pública

1. La permuta de viviendas de protección pública deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La titularidad de las viviendas debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas interesadas en la permuta.

b) Se deberá solicitar autorización previa a la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Las personas interesadas en la permuta deben cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública.

d) No se autorizarán las permutas hasta transcurridos tres años desde la fecha de escrituración de las viviendas.

e) En todo caso, el precio de las viviendas será el que corresponda para segundas y ulteriores transmisiones.

2. Se podrá denegar la permuta cuando razones de localización, plazo de descalificación de las viviendas, estado de conservación en función de su antigüedad, u otras circunstancias hagan presumir un desequilibrio importante entre el valor de las viviendas a permutar.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

3. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para la permuta de viviendas de protección pública.

**Cincuenta.** En el artículo 56 se añade un apartado 2, quedando el resto del artículo como apartado 1, con la siguiente redacción:

“2. La Administración de la Comunidad de la Castilla y León podrá suscribir convenios o acuerdos de colaboración para garantizar la posibilidad de sometimiento de las partes a un sistema de arbitraje.”

**Cincuenta y uno.** El artículo 58 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Las viviendas de protección pública podrán ser de promoción pública o promoción privada.

2. Tendrán la consideración de viviendas de promoción pública las que sean promovidas por una administración pública o por sus organismos o entidades vinculados o dependientes. En caso de arrendamiento, estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM y cumplan el resto de los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta ley. El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM en el caso de promociones destinadas a la venta.

3. Tendrán la consideración de viviendas de promoción privada las promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.”

**Cincuenta y dos.** En el artículo 60 se modifica el apartado 4 y se añade un apartado 5, con la siguiente redacción:

“4. En el supuesto de que el promotor para uso propio otorgue mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, deberán ser expresos y conferidos por escrito y los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta del promotor para uso propio y de acuerdo con las instrucciones de éste. Además, deberá constar expresamente la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado.

Las facultades establecidas en los mencionados mandatos o poderes deberán referirse sólo a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector, Asamblea general u órganos equivalentes del promotor para uso propio.

5. Los miembros del Consejo rector del promotor para uso propio u órgano equivalente deberán reunir los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública establecidos en el artículo 63 de esta ley.”

**Cincuenta y tres.** En el artículo 61 se modifica el apartado 1 que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción o rehabilitación de viviendas de protección pública a las que se



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.”

**Cincuenta y cuatro.** El artículo 63 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de adquisición en primera transmisión, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Quando las viviendas sean de promoción pública los ingresos familiares máximos serán los establecidos en el apartado segundo del artículo 58 de esta Ley.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, salvo en los siguientes supuestos:

i) proindivisos motivados por adquisiciones mortis causa.

ii) cuando el puesto de trabajo se localice a más de 50 km de la vivienda de que sea titular.

iii) familias o unidades de convivencia que necesiten una vivienda de mayor o menor superficie por aumento o disminución en el número de miembros.

iv) personas mayores de 65 años, personas con movilidad reducida, y las víctimas de violencia de género o de terrorismo, cuando se trate de acceder a una vivienda adaptada o más adecuada a sus necesidades.

En los tres últimos casos citados anteriormente –ii), iii) y iv)-, la vivienda de que se sea titular deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la nueva vivienda. Este plazo podrá ser ampliado cuando la vivienda no pueda venderse o alquilarse por causas no imputables al interesado.

d) No haber sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o sancionado mediante resolución administrativa firme por esta misma causa en los últimos 5 años. A tal efecto, las entidades locales deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, las sentencias y resoluciones administrativas firmes relativas a esta causa.

2. Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, excepto los autopromotores y promotores para uso propio, que deberán cumplirlas en el momento de solicitar la declaración de actuación protegida o la calificación. Cuando se aplique el procedimiento de selección previsto en la normativa reguladora, el requisito de edad deberá cumplirse en el momento en el que se dicte la resolución por la que se convoque el proceso de selección.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

3. Los requisitos establecidos en el apartado primero de este artículo no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley. Tampoco serán exigibles en el ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, en lo relativo a las personas con residencia principal acreditada en el ámbito.

4. Las personas jurídicas públicas, así como las personas jurídico privadas sin ánimo de lucro y las entidades sin personalidad ni ánimo de lucro y podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos:

a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social.

b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección”.

**Cincuenta y cinco.** El artículo 64 bis pasa a tener la siguiente redacción:

1. A fin de hacer efectivo el principio de igualdad, deberán participar en un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, quienes soliciten acceder a una de las siguientes viviendas:

a) Viviendas de protección pública de promoción pública en arrendamiento.

b) Viviendas de protección pública de promoción pública en primera transmisión.

c) Viviendas de protección pública de promoción privada en primera transmisión, cuando el suelo que sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública o por sus organismos o entidades vinculados o dependientes.

d) Alojamientos protegidos de promoción pública.

e) Viviendas integradas en los Parques Públicos de Alquiler.

2. Con carácter general, el procedimiento para seleccionar a los adquirentes o arrendatarios será el sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León.

La convocatoria de dicho sorteo podrá fijar cupos de reserva en favor de determinados colectivos en función de circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar o unidad de convivencia, sus ingresos, el primer acceso en propiedad a una vivienda, la edad u otras circunstancias análogas, atendiendo a las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

3. Cuando concurren circunstancias relacionadas con la necesidad de vivienda de personas incluidas en los colectivos de especial protección relacionados en el apartado primero del artículo 5 de esta ley, las viviendas citadas en el apartado primero de este artículo podrán ser adjudicadas en régimen de alquiler mediante declaración de actuación singular dictada por Orden de la consejería competente en materia de vivienda o mediante acto del órgano competente de la Administración local.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

El orden de preferencia en su adjudicación se determinará de acuerdo con el grado de necesidad y vulnerabilidad de las personas a la vista del informe de los servicios sociales autonómicos o locales.

Excepcionalmente y cuando se comprometan a destinarlas al alquiler de los citados colectivos, la declaración de actuación singular podrá realizarse en favor de Administraciones Públicas o de sus organismos y entidades vinculados o dependientes, así como de entidades sin ánimo de lucro.

4. Las viviendas citadas en el apartado 1 que no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria correspondiente, podrán ser vendidas o arrendadas por su promotor a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

**Cincuenta y seis.** En el artículo 65 los apartados 1 y 2 pasan a tener la siguiente redacción:

“2. Las viviendas de protección pública de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas, por promociones completas y sin sujeción a los precios máximos de venta, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, o a fondos de inversión inmobiliaria, previa autorización administrativa. El adquirente se subrogará en las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas previstas en la calificación de las viviendas.

3. Las viviendas de protección pública podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, conforme a las siguientes reglas:

- a) La duración del contrato se pactará libremente conforme a la normativa reguladora de arrendamientos urbanos.
- b) La renta máxima anual será la que corresponda en función del tipo de vivienda.
- c) El precio máximo de venta será el previsto en la calificación de la vivienda.
- d) La opción de compra podrá ser ejercida por el arrendatario en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- e) En caso de que se ejercite la opción de compra, del precio de venta se deducirá como mínimo el 80 por ciento de las cantidades entregadas por el arrendatario en concepto de renta si la opción se ejercita durante el primer año de duración del contrato; el 70 por ciento si se ejercita durante el segundo año; el 60 por ciento si se ejercita durante el tercer año y el 50 por ciento si se ejercita durante el cuarto año y posteriores.
- f) El plazo de duración del régimen de protección será el previsto para las viviendas de protección pública en venta.”

**Cincuenta y siete.** Se modifica el artículo 66, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 66. Cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa, adjudicación y arrendamiento de las viviendas de protección pública.

1. Los contratos de compraventa, adjudicación y arrendamiento de las viviendas de protección pública deberán formalizarse por escrito.

2. Sin perjuicio del contenido que resulte de la legislación civil o sectorial aplicable, habrán de constar en ellos, al menos, los siguientes extremos:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

- a) La calificación de la vivienda como de protección pública, en la modalidad que corresponda, con expresa constancia de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y los derechos y prerrogativas de las Administraciones Públicas sobre tales viviendas, conforme a lo dispuesto en la presente ley.
- b) La identificación de los anejos que, vinculados o no a la vivienda, son objeto de transmisión o arrendamiento.
- c) La indicación de que el adquirente, adjudicatario o arrendatario cumple los requisitos de acceso a la vivienda.
- d) El precio de venta, adjudicación o arrendamiento, desglosando, en su caso, el importe correspondiente a la vivienda y a sus anejos vinculados o no.
- e) En los contratos en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, de cantidades anticipadas se hará constar la información contractual exigida por la legislación de ordenación de la edificación. Además, en el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, se hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía individualizada referida a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.
- f) La obligatoriedad del visado del contrato y sus modificaciones, así como del depósito de la fianza en los supuestos exigidos por esta ley.
- g) La puesta a disposición del visado por el promotor o arrendador en el caso de primera transmisión o de arrendamiento.
- h) Indicación expresa de que los efectos del contrato están sujetos a una condición resolutoria que operará en el caso de que no sea otorgado el visado regulado en el artículo 67 de esta ley.
- i) Referencia expresa a la obligatoriedad de la entrega del certificado de eficiencia energética.
- j) En los supuestos de arrendamiento con opción de compra, el contrato deberá además contener:
  - El precio de compraventa con indicación expresa de que dicho importe se incrementará con el IVA correspondiente.
  - El porcentaje de aplicación de las cantidades abonadas en concepto de renta al precio de compraventa, que incluirá el mismo porcentaje de IVA.
  - El resto de condiciones para ejercer el derecho a la opción de compra, tales como los plazos y los gastos correspondientes a cada una de las partes.
- k) Reglamentariamente se podrán establecer aquellas otras menciones o cláusulas que deban contener dichos contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento.

3. Mediante Orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer modelos tipo de contratos de compraventa, adjudicación y arrendamiento de las viviendas de protección pública.”

**Cincuenta y ocho.** El artículo 67 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones y arrendamientos de viviendas de protección pública, así como los



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador.

2. Además del documento en el que se formalice la transmisión o el arrendamiento, junto con la solicitud de visado deberá presentarse la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, que será determinada por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. El visado es el acto administrativo por el que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión o arrendamiento:

- a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma.
- b) En caso de transmisiones o arrendamientos de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública.
- c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas.

4. Las modificaciones de los documentos en los que se formalice la transmisión o el arrendamiento de las viviendas de protección pública o de sus anejos, también serán objeto de visado.

5. En el caso de contratos de arrendamiento de vivienda de protección pública con opción de compra, se presentarán para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda a efectos de verificar que el arrendatario cumple los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública y que la renta no excede de lo previsto en este artículo. No será necesario el visado en el momento en el que se ejercite la opción de compra.

6. El plazo para resolver y notificar la resolución será de un mes desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para resolver; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud por silencio administrativo.

7. En caso de arrendamiento, la resolución se notificará al arrendador y al arrendatario”.

**Cincuenta y nueve.** En el artículo 68 se modifica el apartado 1 que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Los promotores deberán otorgar la escritura pública de compraventa y entregar las viviendas a sus adquirentes en el plazo de tres meses a contar desde la presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación o desde la fecha de visado del contrato de compraventa si éste fuera posterior.”

**Sesenta.** El artículo 69 pasa a tener la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

“1. Los propietarios de una vivienda de protección pública tanto de promoción pública como privada podrán solicitar su cambio de uso para destinarla a arrendamiento.

2. En las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, si ninguno de los causahabientes destina la vivienda a residencia habitual y permanente, los titulares de la vivienda deberán solicitar el cambio de uso para destinarla al alquiler, en los términos y condiciones fijados en la resolución de autorización.

3. Si no hubiera transcurrido el plazo establecido en los artículos 71 y 72 de esta ley, será necesaria la previa cancelación o novación del préstamo hipotecario con financiación pública y devolución de las subvenciones que hubieran podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

4. Los propietarios de una vivienda de protección pública de promoción privada destinada al arrendamiento podrán solicitar, en cualquier momento, su cambio de uso para proceder a su venta, previamente a la cual deberán cancelar o novar el préstamo hipotecario con financiación pública y devolver las subvenciones que hubieran podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

5. La autorización del cambio de uso no implica alteración o modificación de la duración del régimen legal de protección.

6. Será competente para autorizar los cambios de uso de las viviendas de protección pública el órgano que lo sea para la calificación de la vivienda.

7. La regulación contenida en el presente artículo será de aplicación a las solicitudes que se formulen con independencia del régimen jurídico bajo el que se calificaron las viviendas.”

**Sesenta y uno.** En el artículo 71 los apartados 1 y 2 pasan a tener la siguiente redacción:

“1. Los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha en que les fue notificada la licencia de primera ocupación o desde la fecha de presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación.

2. Previa solicitud del interesado, la limitación establecida en el apartado anterior podrá dejarse sin efecto mediante autorización administrativa por alguna de las siguientes causas:

a) Falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o de convivencia, o bien a las necesidades de las personas mayores de 65 años y de las personas con movilidad reducida.

b) Cambio de residencia a una provincia diferente por motivos laborales.

c) Tener la condición de víctimas de violencia de género o de terrorismo.

d) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.”



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

**Sesenta y dos.** En el artículo 72 los apartados 2, 3 y 4 pasan a tener la siguiente redacción:

“2. Las viviendas de protección pública de promoción pública podrán ser objeto de cesión a otras administraciones públicas o a organismos y entidades vinculados o dependientes de las mismas, a fin de arrendarlas a personas incluidas en los colectivos de especial protección regulados en el artículo 5 de la presente ley, previa autorización del órgano competente en materia de vivienda de la administración promotora.

3. El adquirente en segunda o posterior transmisión de estas viviendas sólo podrá acceder a ellas si reúne los requisitos y condiciones que, en la fecha de la compraventa y según la clase de vivienda, le sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta ley. A tal efecto se requerirá:

a) La previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

b) Que el adquirente autorizado se subrogue, en su caso, en las cantidades que estén pendientes de pago a la administración.

4. La limitación establecida en el apartado primero podrá dejarse sin efecto en los mismos supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 71 de esta ley, mediante autorización administrativa y previa solicitud del interesado y devolución de las ayudas recibidas en su caso.”

**Sesenta y tres.** En el artículo 73 los apartados 1 y 2 pasan a tener la siguiente redacción:

“1. La calificación de una vivienda y de sus anejos vinculados como de protección pública supone, mientras dure el régimen legal de protección aplicable a cada vivienda, su sujeción a los derechos de adquisición preferente y retracto establecidos en la presente ley a favor de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de sus organismos y entidades vinculados o dependientes.

Las entidades locales y sus organismos y entidades vinculados o dependientes ostentan estos mismos derechos cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos de sus respectivos patrimonios públicos de suelo. Cuando dichas entidades no ejerciten estos derechos, deberán comunicarlo a la Administración de la Comunidad Autónoma con antelación suficiente para que ésta pueda, en su caso, ejercitarlos.

2. Igualmente se reconoce a las Administraciones Públicas la potestad de desahucio administrativo en los términos y condiciones establecidos en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.”

**Sesenta y cuatro.** El artículo 74 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León y sus organismos y entidades vinculados o dependientes ostentan un derecho de adquisición preferente en la segunda y posterior transmisión de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, excepto en los casos en los que la transmisión tenga lugar entre cónyuges, entre miembros de una pareja inscrita en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León o entre parientes hasta el segundo grado por consanguinidad, cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta, en las transmisiones mortis causa, así como en los casos de subasta o adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

2. El derecho de adquisición preferente deberá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir del día siguiente en el que se comunique a la Administración pública correspondiente la decisión de transmitir la vivienda; dicha comunicación deberá incluir, al menos, la identificación de la vivienda, nombre y domicilio del que pretende adquirir la misma así como el precio y resto de condiciones de la transmisión.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado al transmitente el ejercicio de tal derecho se considera que la Administración renuncia a éste.

Si en el plazo de seis meses no se formalizara en documento público la transmisión, quedará sin efecto la renuncia de la Administración al ejercicio del derecho de adquisición preferente. Dicho plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en el que se notifique la renuncia del ejercicio del derecho de adquisición preferente o, en su caso, desde que se hayan producido los efectos del silencio administrativo.

3. El derecho de adquisición preferente regulado en este artículo podrá ser ejercido por las entidades locales y sus organismos y entidades vinculados o dependientes, cuando la vivienda que se pretenda enajenar proceda de sus patrimonios públicos de suelo. Cuando dichas entidades no ejerciten estos derechos se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 73.

4. El derecho de adquisición preferente en los términos regulados en este artículo también podrá ejercitarse en favor de una persona o unidad familiar o de convivencia que cumpla los requisitos previstos en esta ley para acceder a una vivienda de protección pública.”

**Sesenta y cinco.** En el artículo 75 los apartados 1, 2 y 3 pasan a tener la siguiente redacción:

“1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León y sus organismos y entidades vinculados o dependientes ostentan, conforme a lo dispuesto en la presente ley, el derecho de retracto legal sobre las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, mientras dure el régimen legal de protección.

Las entidades locales y sus organismos y entidades vinculados o dependientes ostentan este mismo derecho cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos de sus respectivos patrimonios públicos de suelo. Cuando dichas entidades no ejerciten estos derechos se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 73.

2. En el plazo de un mes desde la firma del contrato privado de compraventa o del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, deberá presentarse en la Administración pública correspondiente una copia del contrato privado o una copia simple de la escritura.

3. El derecho de retracto podrá ejercerse por la Administración en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la recepción de la copia simple a la que se refiere el apartado anterior o desde la fecha en que se tenga conocimiento fehaciente de la enajenación, en los siguientes casos:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

- a) Cuando no se hubiera realizado la comunicación prevista en el artículo anterior o en ésta se hubieran omitido cualquiera de los extremos señalados en dicho precepto.
- b) Cuando se formalice la transmisión de la vivienda y no hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.
- c) Cuando la transmisión se haya realizado en condiciones diferentes a las incluidas en la comunicación de la decisión de vender.”

**Sesenta y seis.** El artículo 76 pasa a tener la siguiente redacción:

“En la Administración de la Comunidad de Castilla y León, corresponde al titular de la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio del derecho de adquisición preferente y de retracto previsto en los artículos anteriores, sin perjuicio de la desconcentración o delegación que pudiera realizarse. En los organismos y entidades vinculados o dependientes esta competencia corresponderá a la persona que ostente su presidencia o dirección”.

**Sesenta y siete.** En el artículo 77 se modifica el primer párrafo del apartado 1 y la letra b) de dicho apartado, y se añaden una letra f) y g) al mismo y un apartado 2, con la siguiente redacción:

“1. Procederá el desahucio administrativo contra adjudicatarios u ocupantes de las viviendas de protección pública de promoción pública, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, por las siguientes causas:

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente u ocupar la misma por personas ajenas a la unidad familiar o de convivencia sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

f) Incumplir los deberes de buena vecindad cuando haya sido declarado por sentencia judicial o resolución administrativa firmes.

g) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

2. También procederá el desahucio administrativo y por las mismas causas previstas en el apartado anterior, contra los adjudicatarios u ocupantes de viviendas de titularidad de las Administraciones públicas o de sus organismos y entidades vinculados o dependientes que formen parte de los Parques Públicos de Alquiler.

**Sesenta y ocho.** El artículo 78 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, con las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del artículo anterior, se requerirá a la persona obligada al pago para que abone en el plazo de quince días los importes vencidos y exigibles, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará al interesado concediéndole un plazo de diez días para que haga efectivo el pago con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

entregar las llaves de la vivienda, y de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubiere en ella.

Si en un período de cinco años se hubieren dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el desahucio en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en las causas previstas en las letras b), c), d), y e) del artículo anterior, se notificará al ocupante la existencia de dichas circunstancias con indicación de que en el plazo de diez días formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de diez días para que el ocupante entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole de que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubiere en ella.

4. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra f) del artículo anterior, la resolución que acuerde el desahucio concederá un plazo de diez días para que el condenado o sancionado entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole de que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubiere en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

6. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León será competente para dictar las resoluciones que declaren el desahucio el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la desconcentración o delegación que pudiera hacerse.”

**Sesenta y nueve.** En el artículo 79 los apartados 2 y 3 pasan a tener la siguiente redacción:

“2. Las multas coercitivas se impondrán con periodicidad mínima mensual, hasta un máximo de diez sucesivas, y por un importe, cada vez, no inferior a 200 euros ni superior a 500.

3. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León, será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido el incumplimiento de la obligación legal.”

**Setenta.** Se modifica el artículo 80, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 80. Declaración de actuación protegida.

Se entiende por declaración de actuación protegida el acto administrativo por el que el órgano competente declara protegida alguna de las actuaciones previstas en el artículo siguiente, sometiéndose, en su caso, al régimen de protección establecido en la presente ley y a las disposiciones que en su desarrollo pudieran dictarse.”

**Setenta y uno.** El artículo 81 pasa a tener la siguiente redacción:



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

## 1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas las siguientes:

- a) La generación, adquisición, promoción y urbanización de suelo con destino a la construcción de viviendas de protección pública en cualquiera de sus clases o alojamientos protegidos.
- b) La adquisición de viviendas o la rehabilitación de edificios y viviendas en el medio rural.
- c) La promoción, adquisición o rehabilitación de edificios y viviendas para su integración en los Parques Públicos de Alquiler de Castilla y León
- d) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- e) Las actuaciones de regeneración y renovación urbana.
- f) El arrendamiento de viviendas y, especialmente, el de viviendas que hayan estado vacías y desocupadas.
- g) Las ayudas y acciones para facilitar el acceso a la vivienda a colectivos de especial protección.
- h) Cualquiera otra actuación que se establezca reglamentariamente-

2. El contenido de la declaración de actuación protegida se establecerá reglamentariamente.

**Setenta y dos.** Se añade un título IV bis, comprensivo de los artículos 82 bis a 82 quinquies, con la siguiente redacción:

“Título IV bis. El Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León.

artículo 82 bis. Objeto.

El Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León es el instrumento administrativo para proporcionar información sobre los demandantes en Castilla y León de viviendas de protección pública, de las pertenecientes a los Parques Públicos de Alquiler y de alojamientos protegidos.

artículo 82 ter. Naturaleza y fines.

1. El Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León tiene por finalidad:

- a) Proporcionar información actualizada de los demandantes citados en el artículo anterior a las Administraciones Públicas y sus organismos y entidades vinculados o dependientes, así como al resto de promotores, para adecuar sus actuaciones a la demanda existente.
- b) Garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda de protección pública, a las incluidas en los Parques Públicos de Alquiler o a los alojamientos protegidos.
- c) Prevenir cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas e inmuebles, o en el acceso a su disfrute.

2. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerá el régimen para su inscripción y su funcionamiento.

artículo 82 quater. Adscripción.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

El Registro estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda y su gestión y mantenimiento corresponderá a la Dirección General que tenga atribuidas competencias en esta materia.

artículo 82 quinquies. Régimen jurídico.

1. Se entienden por demandantes las personas físicas que pretendan acceder a las viviendas de protección pública, a las pertenecientes a los Parques Públicos de Alquiler o a los alojamientos protegidos.

2. Para dicho acceso, la inscripción en el Registro será obligatoria y gratuita.

3. La inscripción en el Registro no implica el reconocimiento por la Administración de que el demandante cumpla los requisitos exigidos para acceder a las viviendas señaladas, que deberán ser cumplidos en los términos previstos en esta ley.”

**Setenta y tres.** Se modifica el artículo 83, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“artículo 83. Políticas públicas de fomento del alquiler.

1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, llevará a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler tanto público como privado mediante el establecimiento de incentivos y otras acciones a través de los instrumentos previstos en el artículo siguiente.

2. Las entidades locales, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán adoptar las medidas de fomento reguladas en este Título.

**Setenta y cuatro.** Se modifica el artículo 84, incluida su rúbrica, que pasa a tener la siguiente redacción:

“artículo 84. Instrumentos.

Las actuaciones de fomento del alquiler se desarrollarán mediante, al menos, los siguientes instrumentos:

- a) Constitución y ampliación de Parques Públicos de Alquiler.
- b) Programa de incentivos para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas.
- c) Ayudas a promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.
- d) Ayudas a los arrendatarios.”

**Setenta y cinco.** Se añade un capítulo I, comprensivo de los artículos 84 bis a 84 nonies, con la siguiente redacción:

“Capítulo I. El Parque Público de Alquiler de Castilla y León.

artículo 84 bis. Composición

1. El Parque Público de Alquiler de Castilla y León están compuestos por:

- a) El Parque Público de Alquiler de la Administración de Castilla y León.
- b) El Parque Público de Alquiler de las Diputaciones Provinciales.
- c) El Parque Público de Alquiler de los Ayuntamientos.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

2. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León y en los Municipios de población superior a 20.000 habitantes será obligatoria la existencia de Parques Públicos de Alquiler. Estas Administraciones no necesitarán adoptar acuerdo expreso de constitución.

3. En las Diputaciones provinciales y en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, la constitución del Parque Público de Alquiler será potestativa.”

artículo 84 ter. Inmuebles integrantes.

1.- Integrarán el Parque Público de Alquiler que proceda, según cual sea su Administración titular:

a) Las viviendas de titularidad de la Administración correspondiente o de sus organismos y entidades vinculados o dependientes que ya estén destinadas al alquiler.

b) Las que promuevan, adquieran o rehabiliten para destinarlas al alquiler.

c) Aquéllas cuya titularidad o uso corresponda, por cualquier título, a la Administración o a sus organismos y entidades vinculados o dependientes y no tengan otro destino.

d) Las viviendas de protección pública respecto de las que se ejercite el derecho de adquisición preferente regulado en esta ley.

e) Las viviendas cedidas para su alquiler por entidades financieras u otras personas físicas o jurídicas, mientras dure la cesión.

f) Las viviendas de protección pública de promoción pública para venta que, mediante cambio de uso, se destinen a alquiler mientras dure dicho cambio.

g) Las promociones privadas de viviendas en alquiler cuando para su construcción o rehabilitación hayan obtenido financiación pública.

h) Las viviendas adquiridas con financiación pública por entidades del tercer sector sin ánimo de lucro para su destino al alquiler.

i) Los alojamientos protegidos de promoción pública.

2. La integración de las viviendas en el Parque Público respectivo se producirá automáticamente, por ministerio de la ley.

3. La relación de los inmuebles integrantes de los Parques Públicos de Alquiler provinciales y municipales se comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda a los efectos de su cómputo global armonizado. Anualmente se trasladarán las variaciones que se produzcan en su respectiva relación.

artículo 84 quater. Destinatarios

1. Los inmuebles integrantes de los Parques Públicos de Alquiler se destinarán a los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda relacionados en el artículo 5 de esta ley, teniendo prioridad los de su apartado primero, y sin que sus ingresos familiares corregidos puedan exceder de 3,5 veces el IPREM.

Además, deberán cumplir el resto de los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta ley.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

2. En todo caso, en la selección de los destinatarios se garantizará la adecuada diversidad en cumplimiento del principio de no segregación social.

artículo 84 quinquies. Gestión.

La gestión de los Parques Públicos de Alquiler podrá ejercerse directamente por su Administración titular o encomendarse a otras Administraciones públicas, organismos y entidades vinculados o dependientes de aquélla.

artículo 84 sexies. Procedimiento de selección

La selección de los arrendatarios de estos inmuebles se realizará conforme al procedimiento previsto en el artículo 64 bis de esta ley.

artículo 84 septies. Determinación de la renta de alquiler

1. La renta máxima será establecida por Orden de la consejería competente en materia de vivienda, sin que en ningún caso supere la tercera parte de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia. Esta limitación del precio de la renta se configura como una obligación del servicio de interés general, conforme a lo previsto en el artículo 5 bis de esta Ley.

2. No obstante, en los arrendamientos de viviendas de promociones privadas cuya construcción o rehabilitación obtuvo financiación pública, se estará a lo dispuesto en la normativa que reguló dicha financiación sin que rija la limitación establecida en el apartado anterior.

artículo 84 octies. Medidas para facilitar el pago de la renta.

1. Las personas arrendatarias de un inmueble incluido en los Parques Públicos de Alquiler podrán solicitar de la Administración arrendadora, o de sus organismos y entidades vinculados o dependientes:

- a) La moratoria o aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, si persisten las circunstancias que motiven la concesión.
- b) La reducción de hasta el 50% de la renta mensual, durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, en caso de que persistan las circunstancias que motiven la concesión.

La concesión de la moratoria o de la reducción conllevará necesariamente la reestructuración de la deuda pendiente de pago con un plazo máximo de 5 años para su abono.

2. A tal efecto, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener, en el mes anterior a la fecha de solicitud, unos ingresos familiares, calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o bien que las cantidades que estén obligados a pagar por la vivienda superen la tercera parte de dichos ingresos.
- b) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de arrendamiento, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia, con una antelación de al menos 12 meses a la fecha de solicitud, acreditada mediante certificado de empadronamiento.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

- c) Estar al corriente de pago de las rentas con anterioridad al momento en el que se produzca la solicitud.
  - d) Estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada.
  - e) No haber sido condenado o sancionado por el incumplimiento de los deberes de buena vecindad respecto de la vivienda que ocupa mediante sentencia judicial o resolución administrativa firmes con anterioridad al momento en el que se produzca la solicitud.
3. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León, el órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, y en su caso para autorizar las prórrogas, será la persona titular del servicio territorial competente en materia de vivienda.
4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

artículo 84 nonies. Obligaciones

1. Los arrendatarios estarán obligados a pagar puntualmente la renta establecida, conservar en buen estado el inmueble y comportarse de acuerdo con los principios de buena vecindad.
2. El incumplimiento de estos deberes conllevará, además del desahucio administrativo previsto en el artículo 77, la indemnización que en su caso proceda por los daños y perjuicios causados, así como la inhabilitación para ser adjudicatario de una vivienda de cualquier Parque Público de Alquiler durante un período de cinco años.

**Setenta y seis.** Se añade un capítulo II, comprensivo del artículo 84 decies al 86, con la siguiente redacción:

“Capítulo II. Programa para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas.

artículo 84 decies. Actuaciones

El programa para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas comprende, entre otras, las siguientes actuaciones:

- a) Intermediación en el arrendamiento de vivienda entre su propietario y el futuro arrendatario.
- b) Cesión por el propietario de su vivienda en favor de las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda o de sus organismos y entidades vinculados o dependientes. La puesta a disposición de la vivienda se formalizará mediante un contrato privado de cesión de uso.

**Setenta y siete.** En el artículo 85 se añade una letra e) al apartado 1 y se modifican las letras b) y c) del apartado 2, con la siguiente redacción:

“e) En el caso de contratos de cesión de uso, las Administraciones directamente o a través de sus organismos o entidades vinculados o dependientes garantizarán el pago de la renta al titular de la vivienda así como que ésta sea devuelta en las mismas condiciones en que se entregó.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

b) Fijación de un precio máximo de arrendamiento que, en el momento de formalizar el contrato, no podrá ser superior al precio legal de referencia de una vivienda de protección pública en la misma localidad. Esta limitación del precio del arrendamiento se configura como una obligación del servicio de interés general, conforme a lo previsto en el artículo 5 bis de esta ley.

c) Establecimiento de un máximo de ingresos que la unidad familiar o de convivencia del arrendatario destine al pago del precio del arrendamiento.”

**Setenta y ocho.** Se añade un capítulo III, comprensivo del artículo 86 bis, con la siguiente redacción:

“Capítulo III. Ayudas a promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.  
artículo 86 bis. Objeto.

Las ayudas a promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler tienen por objeto fomentar el parque de alquiler.

El régimen jurídico aplicable a estas ayudas será el que se establezca en los correspondientes planes de vivienda o disposiciones que se dicten a tal efecto.

**Setenta y nueve.** Se añade un capítulo IV, comprensivo del artículo 86 ter, con la siguiente redacción:

“Capítulo IV. Ayudas a arrendatarios  
artículo 86 ter. Objeto.

El programa de ayudas a arrendatarios tendrá por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

El régimen jurídico aplicable a estas ayudas será el que se establezca en los correspondientes planes de vivienda o disposiciones que se dicten a tal efecto”.

**Ochenta.** En el artículo 91 se añade un párrafo con la siguiente redacción:

“También podrán suscribirse convenios con entidades financieras para fomentar el incremento de viviendas integrantes de los Parques Públicos de Alquiler por contribuir a la realización de actividades de utilidad pública”.

**Ochenta y uno.** El artículo 92 pasa a tener la siguiente redacción:

“La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con otros agentes relacionados con la materia de vivienda, no contemplados en los artículos anteriores, en particular con agentes del tercer sector, mediante la celebración del oportuno convenio en el que se establecerá el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.”

**Ochenta y dos.** Se añade un capítulo I al Título VIII comprensivo de los artículos 100 bis, 100 ter y 101, con la siguiente redacción:

“Capítulo I. Disposiciones Generales.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

## Artículo 100 bis. Consecuencias del incumplimiento de los deberes legales

En caso de incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley, las Administraciones públicas competentes podrán adoptar, previo expediente, con audiencia de los interesados, las medidas de intervención que resulten más adecuadas a las circunstancias del caso y menos gravosas para los derechos de los afectados, de entre las siguientes:

- a) Ejercicio del derecho de retracto.
- b) Venta o sustitución forzosa.
- c) Desahucio administrativo.
- d) Órdenes de ejecución de las obras o actuaciones necesarias para que la vivienda cumpla su función.
- e) Inhabilitación para ser adjudicatario de una vivienda perteneciente a los Parques Públicos de Alquiler.
- f) Alquiler forzoso de viviendas deshabitadas cuando sean de protección pública.
- g) Imposición de sanciones
- h) Imposición de multas coercitivas.

## Artículo 100 ter. Inspección y vigilancia

1. Las Administraciones de Castilla y León, a través del personal que tenga atribuidas funciones de inspección y vigilancia en la materia objeto de la presente ley velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en ella.

2. Cuando se trate de viviendas libres, las competencias citadas en el apartado anterior corresponderán a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la normativa de régimen local.

3. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León, tendrán la condición de autoridad a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los funcionarios adscritos a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda.

4. Los inspectores podrán recabar de los particulares y de los organismos públicos y privados la exhibición de la documentación obrante en su poder que sea relevante para determinar el cumplimiento de la presente ley, así como para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilio, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

5. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las funciones de inspección tendrán naturaleza de documentos públicos y tendrán valor probatorio de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

## artículo 101. Principios de la potestad sancionadora.

En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán los principios de la potestad sancionadora previstos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

**Ochenta y tres.** Se añade un capítulo II al Título VIII comprensivo de los artículos 102 a 104 a los que se da nueva redacción en los siguientes términos:

“Capítulo II. Infracciones

Artículo 102. Infracciones muy graves.

Tendrán la calificación de muy graves las siguientes infracciones:

a) Falsar los requisitos exigidos para el acceso a una vivienda de protección pública o de las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler o para la obtención de financiación en la promoción, adquisición, arrendamiento o rehabilitación de viviendas.

b) Destinar la financiación obtenida para la promoción de viviendas de protección pública a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

c) No ajustar la ejecución final de las viviendas de protección pública al proyecto de ejecución que sirvió para su calificación.

d) La percepción de sobreprecio, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda de protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la normativa aplicable.

e) Percibir de los compradores de viviendas de protección pública cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

f) Ejercer en las viviendas de protección pública o en las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler actividades no autorizadas o ilícitas.

g) Alterar el régimen de uso y utilización de las viviendas de protección pública previsto en su calificación sin la preceptiva autorización.

h) La ocupación de una vivienda de protección pública o integrante de los Parques Públicos de Alquiler sin título legal.

i) No destinar a domicilio o residencia habitual y permanente las viviendas de protección pública o las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler.

j) Mantener las viviendas de protección pública o las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler deshabitadas sin causa justificada durante un plazo ininterrumpido superior a seis meses.

k) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración.

l) Las acciones u omisiones de promotores, constructores o directores facultativos durante la ejecución de las obras de viviendas de protección pública, que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas en los términos previstos en materia de ordenación de la edificación.

m) No presentar la declaración responsable de primera ocupación transcurrido el plazo máximo determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

n) El incumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad de las viviendas, cuando suponga un riesgo grave para la salud o la integridad física de las personas.

ñ) El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad o infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la declaración responsable de primera ocupación.

o) La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación cuando sea obligatorio, según la normativa vigente en materia de control de calidad.

p) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas de protección pública cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas aplicables en la materia.

q) La falta de entrega del Libro del Edificio al primer y sucesivos adquirentes.

r) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 6.000 euros.

Artículo 103. Infracciones graves.

Tendrán la calificación de graves las siguientes infracciones:

a) La obtención de financiación pública cuando se carezca de los requisitos y condiciones para el acceso a ella.

b) No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública las cláusulas establecidas como obligatorias.

c) La omisión de la solicitud de visado de los contratos de viviendas de protección pública, así como la de cualquier autorización prevista en la presente ley.

d) La utilización de más de una vivienda de protección pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.

e) La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración autonómica que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las normas técnicas y constructivas que sean aplicables.

f) La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración autonómica, de cualquier construcción no prevista en el proyecto en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación.

g) El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo señalado en la presente ley, los contratos privados de compraventa.

h) La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la Administración competente, así como la falsedad de los datos suministrados.

i) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de sus ocupantes.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

j) La venta de viviendas de protección pública infringiendo las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer establecidas en la presente ley.

k) La falta de comunicación a la Administración de la transmisión de una vivienda de protección pública, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y retracto.

l) La imposibilidad de la suscripción del contrato de compraventa, tras la reserva de la vivienda, por causa imputable al promotor de ésta.

m) La omisión de los requisitos y principios establecidos en la presente ley en materia de publicidad para la venta de viviendas tanto de protección pública como libres

n) Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones legales de habitabilidad.

ñ) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea inferior a 6.000 y superior a 600 euros.

o) La presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto de las fianzas de arrendamientos urbanos.

p) Destinar una vivienda integrada en los Parques Públicos de alquiler o cualquiera de sus habitaciones para estancias turísticas.

q) Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

r) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

s) La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

t) La omisión o falseamiento de los documentos y especificaciones que deben figurar en el Libro del Edificio.

u) La incitación a la ocupación o usurpación de la propiedad de viviendas de protección pública y de las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler.

v) No desocupar la vivienda de protección pública de promoción pública o integrante de los Parques Públicos de Alquiler en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.

w) En las viviendas de protección pública de promoción pública y en las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o contrarias a lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

## Artículo 104. Infracciones leves.

Tendrán la calificación de leves las siguientes infracciones:

a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de que la construcción está acogida al régimen de viviendas de protección pública.

b) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.

c) La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación, sin la previa presentación de la declaración responsable relativa a la primera ocupación.

d) La obstaculización reiterada e injustificada por parte del ocupante de una vivienda de titularidad pública a la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en Derecho.

e) El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la Administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.

f) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea inferior a 600 euros.

g) El incumplimiento por parte del arrendador de la comunicación al arrendatario de la realización del depósito.

h) La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente ley.

i) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley que no tenga la calificación de muy grave o grave.”

**Ochenta y cuatro.** - Se añade un capítulo III al Título VIII comprensivo de los artículos 105 a 108 a los que se da nueva redacción en los siguientes términos:

### “Capítulo III. Sanciones

#### Artículo 105. Sanciones y graduación.

1. Las cuantías de las sanciones serán las siguientes:

a) Las infracciones leves se sancionarán con multa de 200 hasta 3.000 euros.

b) Las infracciones graves se sancionarán con multa de 3.001 hasta 15.000 euros.

c) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 15.001 hasta 90.000 euros.

2. En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, la concurrencia de intencionalidad y la reincidencia por cometer en un año más de una infracción de igual naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

3. El importe de las multas se ingresará en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo  
Artículo 105 bis. - Obligaciones accesorias

Además de las sanciones anteriores, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

- a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.
- b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.

c) Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de percibir sobreprecio por la venta o arrendamiento de una vivienda de protección pública, la obligación accesoria consistirá en reintegrar al comprador o arrendatario la totalidad del sobreprecio con los intereses legales desde la fecha de pago hasta la de devolución.

d) Cuando la infracción sea la tipificada en el apartado e) del artículo 102, la obligación accesoria consistirá en reintegrar a los compradores las cantidades indebidamente percibidas.

## Artículo 105 ter. Sanciones accesorias

1. En los supuestos de infracción muy grave, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública. Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiere antes de cumplir el plazo de inhabilitación, ésta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o en cuyo capital social participen.

2. En caso de infracción grave el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de un año como máximo.

3. Podrá levantarse la inhabilitación prevista en este artículo si los infractores voluntariamente proceden a reparar las consecuencias de la infracción.

4. En el supuesto de que el beneficio por la comisión de la infracción fuese superior al importe de la sanción, se impondrá como sanción accesoria la obligación de abonar la cantidad restante para igualar al beneficio obtenido.

5. Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de no destinar la vivienda de protección pública a domicilio o residencia habitual y permanente, la sanción accesoria consistirá en la obligación de alquilar de forma forzosa la vivienda a las personas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 63 de la presente ley.

## Artículo 106. Prescripción de las infracciones y sanciones.

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador al interesado, reiniciándose si el procedimiento sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto infractor.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

2. Las sanciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla y se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, reiniciándose si el procedimiento de ejecución estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Artículo 107. Competencia para la iniciación y resolución de procedimientos sancionadores.

1. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas de protección pública:

a) Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador por infracciones leves y graves la persona titular del Servicio Territorial competente en materia de vivienda en la provincia donde presuntamente se haya cometido la infracción, y la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda en el caso de infracciones muy graves.

b) Será competente para la imposición de sanciones por la comisión de infracciones leves y graves la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción, y la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.

2. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas libres, los trámites citados en el apartado anterior corresponderán a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la normativa de régimen local. En caso de inactividad de la entidad local, la Administración autonómica podrá subrogarse en el ejercicio de esta competencia, previo requerimiento al órgano municipal para que inicie el correspondiente expediente sancionador en el plazo máximo de un mes.

Artículo 108. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, y sin perjuicio de sus especialidades, será el previsto en las disposiciones normativas por las que se regula el procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2. Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. Los plazos de prescripción de la infracción permanecerán en suspenso, mientras no haya pronunciamiento judicial. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.”

## DISPOSICIONES ADICIONALES



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

## **Primera.** - Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León.

Las personas físicas que a la entrada en vigor de esta Ley tengan suscrito un contrato de arrendamiento de una vivienda de protección pública de promoción pública con la Administración de la Comunidad de Castilla y León o sus organismos y entidades vinculados o dependientes deberán inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León.

El procedimiento para dicha inscripción se iniciará de oficio mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda que será también competente para su terminación. El órgano instructor del procedimiento estará facultado para realizar de oficio cuantas actuaciones sean necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos necesarios para la resolución del procedimiento, especialmente para la obtención de la documentación acreditativa de los datos económicos, tributarios, de cumplimiento de las obligaciones de la seguridad social y titularidades de bienes de la unidad arrendataria.

**Segunda.** - Obligaciones de información sobre viviendas deshabitadas u ocupadas ilegalmente.

### 1. Obligaciones en relación con las viviendas deshabitadas:

a) Todas las personas, físicas o jurídicas, titulares de viviendas estarán obligadas a proporcionar, a solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda o de las entidades locales, la información relevante que les fuera requerida para identificar la existencia de situaciones de no habitación.

b) Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad, telecomunicaciones y gas, remitirán, a solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda o de las entidades locales, la información relativa a los consumos de las viviendas o grupos de viviendas debidamente identificadas en la solicitud. A estos efectos, no será necesario el consentimiento de las personas afectadas, conforme a lo previsto en la legislación de protección de datos, por tratarse de una obligación legal.

### 2. Obligaciones para luchar contra la ocupadas ilegal de viviendas:

Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad, telecomunicaciones y gas, deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los casos de ocupación ilegal de viviendas de protección pública o de las integrantes de los Parques Públicos de Alquiler cuando tengan constancia fehaciente de ello.

**Tercera.**- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

A los efectos de esta Ley, el IPREM será el previsto en su cómputo anual incluyendo dos pagas extraordinarias.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Primera.** – Requisitos para el arrendamiento de viviendas

La formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas en edificios con declaración de obra nueva terminada formalizada con posterioridad al 8 de septiembre de 2010 y con anterioridad al 20 de junio de 2020, requerirá la aportación por el arrendador de la licencia de primera ocupación.

### **Segunda.** - Régimen de las viviendas ya calificadas

Las viviendas de protección pública calificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley se sujetarán al régimen jurídico al amparo del cual se calificaron, a excepción del régimen sancionador, que será el previsto en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

**Tercera.** - Precios máximos de las viviendas de protección pública en segundas y posteriores transmisiones.

1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de promoción privada, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada del mismo régimen y en la misma ubicación.

2. Para determinar los precios máximos de venta, en segunda y posteriores transmisiones, de las viviendas de protección pública de promoción pública calificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se multiplicará el precio básico autonómico por el coeficiente establecido en su calificación definitiva.

### **Cuarta.** - Ordenanzas provisionales de viviendas de protección oficial.

Hasta la aprobación de las normas técnicas de diseño de las viviendas de protección pública, continuarán siendo de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León las normas técnicas de diseño reguladas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### **Única.** Disposiciones derogadas.

Quedan derogados:

a) Los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León:

-el artículo 33.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

-el artículo 34.

-el artículo 40.

-el artículo 43.

-el artículo 52.

-el apartado 11 del artículo 53.

-el apartado 3 del artículo 61.

-el artículo 64.

-el artículo 82.

b) Los siguientes artículos de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda:

-el artículo 12.

-el artículo 17.

-el artículo 18.

-el artículo 23.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** – Normativa del Estado.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, las normas técnicas de calidad reguladas en las Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977 no resultarán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

**Segunda.** – Desarrollo normativo.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

**Tercera.** -Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor al mes de su publicación en el “Boletín Oficial de Castilla y León”.

Valladolid, 16 de julio de 2021  
LA DIRECTORA GENERAL



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

María Pardo Álvarez